

2018年中国写字楼行业分析报告- 市场深度分析与投资前景研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国写字楼行业分析报告-市场深度分析与投资前景研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/344327344327.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

在经济发达的大都市，商务精英们对办公环境的要求不断提升，写字楼除去原有的交通地理要求之外，还要求行政配套齐全、建筑设计风格鲜明、通信设备先进、内部基础设施人性化以及拥有具备相关经验的物业管理公司等，也由于这种高标准的需求，使高标准的写字楼价格不菲，成为房地产类别中极具投资价值项目。随着中国产业结构的逐步优化，第三产业成为国民经济的支柱，知识化、全球化、信息化的渗透，使产业集群效应越来越明显，于是，受原材料影响较小的第三产业向客户与信息集散地集中的要求越来越迫切，从而引发了写字楼的兴起。

2015年第一季度，全国优质写字楼市场新增供应216.0万平方米，部分二线城市空置率逼近40%。其中深圳迎来近50万平方米的新增供应，居各城市之首。受此推动，一线城市供应总量录得83.4万平方米，创近三年新高。二线城市的供应保持高位，导致沈阳、无锡、长沙、重庆、成都五大城市的空置率已逼近40%，而其新兴商务区的空置率已突破50%。全国优质零售物业市场较2014年四季度历史峰值则有大幅回落，录得新增供应81.6万平方米。工业物业方面，2015年第一季度优质物流仓储市场延续了上个季度的平稳态势。而随着一季度，楼市一揽子救市政策的密集出台，一、二线城市的住宅成交量和价格或将进一步反弹。

2015，写字楼新增需求存在明显的二八现象，国内企业贡献率高达83%。展望2016，内资企业无疑将继续扮演需求的主引擎，外资公司则在专业服务业、高端制造等优势领域有一定的扩张趋势，但其租赁策略或将在业务扩张需求、成本控制和楼宇品质之间取得平衡。同时，民营企业以及中小型企业所蕴藏的庞大潜在需求有望在2016年得到进一步释放。

尽管外资金租用户对业务扩张仍将以审慎为主，国内金融企业——尤其是保险、证券、基金、P2P网贷等非银金融的继续扩张将成为写字楼需求的一大主力。值得指出的是，互联网金融行业的监管环境正从前些年的“野蛮生长”逐渐转向规范化，从而创造更稳定、长期的写字楼需求增长。相较而言，受利率市场化和实体经济贷款需求不足影响，2016年银行业的扩张预计仍将落后于非银金融。

数据来源：公开资料整理

科技公司是2015年写字楼市场上的一股新兴势力，成为继金融业之后的第二大需求驱动力。在互联网企业总部聚集的北京，2015年科技类租户的写字楼新增需求贡献率达到38%，而这一比率在杭州、广州、深圳、成都、天津、重庆等城市也都达到15%以上的水平。但需要注意的是，国内资本市场对于科技类公司的估值水平已出现降温，内资互联网巨头的

招聘策略亦转向更为谨慎。因此，尽管我们对于科技类租户2016年的写字楼需求总体仍偏于正面，但其增速放缓将是大概率事件。

数据来源：公开资料整理

2015年，尽管有金融行业的独领风骚和科技类租户的异军突起，专业服务业租户依然稳稳在前三大写字楼需求中占据一席之地。2016年，专业服务业企业的优质写字楼需求将继续稳步增长。近年来中国政府亦通过自贸区、服务业扩大开放试点城市的方式稳步为服务业发展改善制度环境。基于城市间的经济基础和开放力度的差异，专业服务业的新增写字楼需求仍将集中表现在服务业比重更高、经济分工程度更细、专业人才储备更多、服务业开放措施力度更大的一线城市和少数二线城市。

中产阶级人群的壮大为医药医疗、文化传媒、教育、体育、旅游等产业的发展提供了强大的发展动力。目前文教体旅租户在写字楼需求中属于小众群体，2015年的新增需求贡献率在2-3%之间。但这些符合中国经济转型趋势的产业具有良好的成长潜力，且“互联网+”的叠加将极大地降低上述公司获取用户、资金和建立品牌的难度，其中或将出现爆发式增长的案例。2015年以来资本市场对于在线教育的热捧，以及阿里、腾讯牵手投资华人文化控股的重磅消息都为我们展示了这种可能性。

数据来源：公开资料整理

《2018年中国写字楼行业分析报告-市场深度分析与投资前景研究》由观研天下（Insight&InfoConsultingLtd）领衔撰写，在周密严谨的市场调研基础上，主要依据国家统计局数据，海关总署，问卷调查，行业协会，国家信息中心，商务部等权威统计资料。

报告主要研行业市场经济特性（产能、产量、供需），投资分析（市场现状、市场结构、市场特点等以及区域市场分析）、竞争分析（行业集中度、竞争格局、竞争对手、竞争因素等）、产业链分析、替代品和互补品分析、行业的主导驱动因素、政策环境。为战略投资或行业规划者提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行相关部门也具有极大的参考价值。

报告简介

第一章写字楼相关概述

第一节商业地产的相关介绍

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产目前存在的三种模式：

四、商业地产的主要特征

第二节写字楼概念的阐释

一、写字楼的定义

二、写字楼的特点

三、写字楼物业管理的要求

四、写字楼与商务公寓的区别

第三节写字楼的分类

一、按建筑面积划分

二、按使用功能划分

三、按现代化程度划分

四、按综合条件划分

第四节写字楼物业档次的划分标准

一、顶级物业（国际写字楼）

二、高档物业（甲级写字楼）

三、中档物业（乙级写字楼）

四、低档物业（丙级写字楼）

第二章2013-2018年中国写字楼市场发展环境分析

第一节中国宏观经济环境分析

一、2016年中国国民经济和社会发展状况

二、2016年中国国民经济和社会发展情况

三、当前中国宏观经济的两难问题分析

四、2016年中国宏观经济及货币政策分析

第二节中国房地产行业的整体概况

一、改革开放30年中国房地产的发展概述

二、2016年中国房地产行业的发展分析

三、2016年中国房地产行业的发展

（一）国房景气指数变动情况

（二）房地产开发投资情况

（三）房地产开发企业资金来源情况

（四）商品房建筑与销售情况

（五）全国房地产市场价格变动情况

第三节中国商业地产市场的发展现状

一、2016年中国商业地产市场发展总体状况

- 二、2016年房企纷纷转战商业地产
- 三、金融危机下中国商业地产市场呈现的特点
- 四、CRRC：调控新政下商业地产市场走势分析
- 五、中国商业地产的前景与趋势

第四节国家宏观政策对中国写字楼市场的影响

- 一、2016年楼市调控新政深层影响：开发商加码商业地产
- 二、房产后调控时代：写字楼目前仍处价值洼地
- 三、加息剑指四方商业地产写字楼市场或生变

第三章2013-2018年中国写字楼行业发展分析

第一节中国写字楼行业的发展综述

- 一、中国写字楼发展史及种类回顾
- 二、生态健康办公写字楼成企业首选
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势
- 四、房产商进军写字楼开发的战略转换分析
- 五、有形无形两双手催热中国写字楼经济

第二节2013-2018年中国写字楼市场的发展

- 一、2016年写字楼市场分析
- 二、2016年全国写字楼市场的简述
- 三、全国写字楼市场后市预测

第三节中国写字楼市场的需求概况

- 一、差异化的市场需求
- 二、大型公司对写字楼的选择
- 三、写字楼的地理因素及品质因素
- 四、写字楼物业评估
- 五、写字楼总部经济的需求

第四节中国写字楼市场存在的主要问题

- 一、市场的结构失衡问题
- 二、租赁管理方面的问题
- 三、与城市发展的协调问题
- 四、城市规划与之相协调的问题

第五节中国写字楼市场发展的对策

- 一、加强市场管理营造公平的市场环境
- 二、建立完整的市场引导机制
- 三、取消企业自建房实现完全市场化

四、注重开发与市场需求之间的合理协调

第四章北京写字楼市场

第一节北京写字楼市场发展的影响因素分析

一、宏观经济和政策的影响

二、竞争对手的影响

三、项目楼盘的影响

四、需求方的影响

第二节2016年北京写字楼市场的发展

一、2016年北京写字楼市场发展综述

二、2015年第一季度北京写字楼市场分析

三、2015年第二季度北京写字楼市场分析

四、2015年第三季度北京写字楼市场分析

五、2015年第四季度北京区写字楼市场分析

第三节2016年北京写字楼市场的发展

一、2016年北京写字楼市场发展综述

二、2016年北京写字楼市场的整体走势

三、2016年北京写字楼市场供应状况分析

四、2016年北京写字楼市场需求状况分析

五、2016年北京写字楼市场热点分析

第四节2016年北京写字楼市场的发展

第五节2016年北京各区域写字楼市场分析

一、CBD商圈

二、中关村商圈

三、金融街商圈

四、东二环商圈

五、东长安街商圈

六、马甸德胜商圈

第六节北京写字楼市场主流客户需求分析

一、北京写字楼项目主要分布在三大热点商务区

二、CBD商务区

三、金融街商务区

四、中关村地区

第七节北京写字楼市场投资分析

一、宏观调控下的北京写字楼投资分析

二、2016年北京西部中央政务区写字楼投资前景被看好

三、北京CBD写字楼市场的投资分析

四、北京写字楼投资前景乐观

第八节北京写字楼市场的未来发展趋势

一、北京写字楼未来供应分析预测

二、2016年年末北京写字楼市场展望

三、北京写字楼市场未来中长期依旧看好

四、北京写字楼市场发展渐向欧美模式靠拢

第五章上海写字楼市场

第一节上海写字楼市场的发展综述

一、上海写字楼市场的分布概况

二、上海写字楼市场的主要需求

三、上海写字楼市场的交易共性

四、上海写字楼市场快速发展的有利因素

第二节2015年上海写字楼市场的发展

一、2015年上海写字楼市场整体概况

二、2015年上海写字楼市场特征分析

三、2015年上海写字楼市场租金走势分析

第三节2016年上海写字楼市场的发展

一、2016年上海写字楼市场的发展状况

二、2016年上海写字楼市场的特征分析

三、2016年上海写字楼空置面积创近四年新高

四、2016年上海写字楼市场租金走势分析

第四节2016年上海写字楼市场的发展

第五节上海甲级写字楼买卖市场分析

一、上海甲级写字楼发展历程简述

二、上海甲级写字楼市场板块分布

三、上海甲级写字楼买卖市场现状

四、2016年上海CBD板块高端写字楼市场分析

第六节上海写字楼市场投资分析

一、上海写字楼市场投资的潜力

二、写字楼投资风险分析

三、上海写字楼市场投资应该关注的问题

第七节上海写字楼市场未来发展趋势

- 一、上海写字楼市场的发展前景展望
- 二、上海外企办公楼租赁需求旺盛
- 四、2016年上海写字楼市场预测

第六章深圳写字楼市场

第一节深圳写字楼市场的发展格局

- 一、罗湖区
- 二、福田区
- 三、南山区

第二节2016年深圳写字楼市场的发展

- 一、2016年深圳写字楼市场状况分析
- 二、2016年深圳写字楼市场发展特点
- 三、供应量分析
- 四、成交量分析
- 五、成交价格分析
- 六、发展趋势分析

第三节2016年深圳写字楼市场的发展

- 一、2016年深圳写字楼市场总体状况
- 二、2016年深圳写字楼一级市场分析
- 三、2016年写字楼二级市场分析
- 四、2016年写字楼三级市场分析
- 五、2016年及以后深圳写字楼市场展望

第四节2016年深圳写字楼市场的发展

- 一、2016年深圳写字楼走势判断
- 二、2016年深圳写字楼市场发展分析

第五节深圳甲级写字楼市场的发展

- 一、深港加强合作推动深圳甲级写字楼需求
- 二、2016年深圳甲级写字楼市场吸纳量创新高
- 三、2016年第一季度深圳甲级写字楼市场概况

第六节深圳宝安中心区写字楼市场的发展分析

- 一、宝安中心区市场概况
- 二、主要写字楼供应
- 三、租售价格及租售情况
- 四、客户结构、特征及需求偏好
- 五、潜在客户类型及需求

六、未来供应及市场发展趋势

第七节深圳写字楼市场未来发展趋势

- 一、深圳写字楼的总体发展趋势分析
- 二、高端写字楼只租不售成新宠未来升值空间大
- 三、深圳写字楼市场“东进西移”的未来发展趋势

第七章广州写字楼市场

第一节广州写字楼的发展现状

- 一、广州写字楼市场迅猛发展
- 二、2015年广州写字楼市场发展分析
- 三、2016年广州写字楼市场发展分析
- 四、2016年广州写字楼市场迅速升温两极分化

第二节2015年广州写字楼状况及2016年预测

- 一、广州写字楼步入井喷期 近八成扎堆珠江新城
- 二、2016年广州写字楼市场动态
- 三、2016年广州写字楼市场走势预测

第三节广州甲级写字楼市场的发展

- 一、2015年广州甲级写字楼市场分析
- 二、2016年广州甲级写字楼市场分析

第四节广州写字楼投资分析

- 一、亚运杠杆效应撬动写字楼市场
- 二、广州写字楼投资回报率分析
- 三、广州各区域写字楼投资分析

第八章天津写字楼市场

第一节天津写字楼市场整体现状分析

- 一、天津写字楼市场发展走势及特征
- 二、天津优质写字楼市场内资活跃外资仍处低谷
- 三、天津写字楼产品问题
- 四、2016天津将有多个甲级写字楼面市成为市场亮点

第二节2016年天津写字楼市场的发展

- 一、2016年天津写字楼市场呈稳步上升态势
- 二、2016年一季度天津写字楼市场分析
- 三、2016年天津甲级写字楼市场租售情况

第三节2013-2018年天津写字楼市场的发展

- 一、2016年天津写字楼市场概况
- 二、2016年天津写字楼市场概况
- 第四节天津写字楼市场发展的瓶颈分析
 - 一、总部经济地位有待提升
 - 二、新客户增量不足
 - 三、商住楼争食写字楼市场
- 第五节天津写字楼市场投资分析
 - 一、天津写字楼市场投资前景不可估量
 - 二、天津写字楼市场投资正当其时
 - 三、2016年天津写字楼市场投资前景
 - 四、天津河西区写字楼市场投资潜力大

第九章其他城市写字楼市场

第一节南京

- 一、2016年南京写字楼市场三足鼎立
- 二、2016年南京甲级写字楼租赁市场分析
- 三、2016年南京写字楼市场发展动态

第二节青岛

- 一、青岛写字楼市场发展综述
- 二、2016年青岛写字楼市场分析
- 三、2016年青岛优质写字楼新增供应
- 四、青岛写字楼市场有望迎来新一轮发展契机

第三节重庆

- 一、重庆写字楼市场发展进一步趋向成熟
- 二、重庆写字楼市场从卖方市场向买方市场转变
- 三、2016年重庆写字楼市场分析暖
- 四、2016年重庆高端写字楼价值分析
- 五、2016年重庆优质写字楼市场概况
- 六、重庆写字楼市场的投资建议

第四节武汉

- 一、武汉写字楼市场分布情况
- 二、武汉写字楼市场现状概述
- 三、2016年武汉写字楼市场实现平稳发展
- 四、2016年武汉写字楼市场分析
- 五、武汉高端写字楼租售紧俏空置率将至3%以下

六、武汉写字楼市场发展趋势分析

第五节长沙

- 一、长沙写字楼市场的发展历程
- 二、长沙写字楼市场发展特征分析
- 三、长沙写字楼稳健发展集中发力后的盘整期
- 四、红星现代商务中心长沙写字楼价值蓝筹
- 五、影响长沙写字楼销售价格的主要因素比较分析
- 六、长沙写字楼市场发展趋势

第六节西安

- 一、西安写字楼市场的发展现状概述
- 二、西安写字楼发展三“瓶颈”
- 三、2016年西安写字楼市场概况
- 四、西安写字楼市场发展趋势分析

第七节呼和浩特

- 一、呼和浩特写字楼发展逐渐升级
- 二、呼和浩特写字楼迈向新时代
- 三、呼和浩特写字楼区位是价值基点
- 四、呼和浩特写字楼市场失衡供大于求
- 五、呼和浩特写字楼市场迎来投资热潮

第十章写字楼市场营销分析

第一节写字楼需求变化的模型研究

- 一、行业景气程度
- 二、人数规模及组织架构
- 三、对价格租金的接受程度及敏感程度
- 四、对客户及下游资源供应商的依赖程度
- 五、员工居住地点与办公场所的通勤成本
- 六、形象要求
- 七、政策影响

第二节写字楼营销特征分析

- 一、形象差异化是写字楼营销的终点
- 二、客户定位应遵循四项原则
- 三、商业与写字楼关系的六项原则
- 四、价格策略三点考虑
- 五、主动出击是最重要的营销手段

第三节写字楼销售的一般推广过程及方法

- 一、写字楼销售的一般阶段划分：
- 二、写字楼的一般销售方式
- 三、写字楼销售推广的一般运用

第四节写字楼出租的一般推广过程及方法

- 一、不同档次写字楼出租的经营方式
- 二、写字楼出租推广的一般运用

第五节写字楼市场企业大客户销售策略分析

- 一、注重企业客户信息采集及潜在客户跟踪
- 二、强调客户决策人的公关管理
- 三、强调销售团队的组织与协调
- 四、提升客户服务及销售工具与项目档次配套
- 五、实现移动销售及对营造客户商圈的支持

第十一章写字楼物业管理

第一节写字楼物业管理相关概述

- 一、写字楼物业特点
- 二、写字楼物业管理的特征
- 三、写字楼物业管理的内容
- 四、写字楼物业管理的要求

第二节中国物业管理发展的概况

- 一、中国物业管理发展状况综述
- 二、中国物业管理行业结构简析
- 三、物业管理行业的新动向
- 四、我国物业管理发展存在的问题及其发展方向

第三节写字楼物业管理成本的精益控制分析

- 一、写字楼物业管理企业成本构成
- 二、成本临界点控制
- 三、能源成本的精益控制
- 四、人力成本的精益控制

第四节写字楼物业管理的策略分析

- 一、写字楼物业管理水平提升的对策
- 二、写字楼物业管理服务可持续发展的有效途径
- 三、写字楼物业管理服务的核心价值
- 四、写字楼物业管理的品牌化战略

第十二章2018-2024年中国写字楼行业投资策略

第一节写字楼市场投资现状

- 一、写字楼投资者的类型及特点
- 二、2016年中国写字楼投资市场重新活跃
- 三、写字楼投资已成为房地产投资的金矿
- 四、新型写字楼产品日渐受投资市场青睐

第二节写字楼市场投资机会及前景

- 一、现阶段是写字楼投资的好时机
- 二、投资回报高小户型写字楼成新宠
- 三、中国写字楼市场投资前景广阔
- 四、未来写字楼仍是外资投资房地产的主要领域
- 五、商业地产：估值修复深入存在补涨机会

第三节写字楼市场的投资风险及规避

- 一、写字楼投资过程中的风险分析
- 二、写字楼投资风险的产生因素
- 三、当前经济环境下写字楼市场投资存在风险分析
- 四、写字楼投资风险的防范策略详述

第四节写字楼市场的投资建议

- 一、写字楼投资的诀窍
- 二、投资写字楼需注意的问题
- 三、中小投资者投资写字楼切忌盲目
- 四、个人投资写字楼的八个要点

第十三章2018-2024年房地产及写字楼行业融资策略

第一节中国房地产行业的融资概况

- 一、我国房地产融资市场发展概况
- 二、我国房地产融资市场的主要特点
- 三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道
- 四、我国房地产融资市场发展趋势分析

第二节房地产上市企业资本市场融资方式比较

- 一、资本市场融资方式比较
- 二、资本市场融资结构分析
- 三、比较之后得出的结论分析

第三节中国写字楼市场融资概况

- 一、中国商业地产市场融资现状分析
- 二、信托方式成为写字楼开发的融资途径
- 三、千亿保险资金涌入楼市写字楼或将瓜分六成

第四节中国房地产融资存在的问题及对策

- 一、我国房地产企业融资存在的主要问题
- 二、房地产企业的融资对策
- 三、房地产融资方式创新的思路分析
- 四、房地产融资方式的选择

第五节房地产企业提升融资能力的对策建议

- 一、提高房地产企业内源融资能力
- 二、提高房地产企业权益融资能力
- 三、提高房地产企业合作融资能力
- 四、提高房地产企业负债融资能力

图表目录

图表：2013-2018年国内生产总值

图表：2013-2018年居民消费价格涨跌幅度

图表：2015年居民消费价格比上年涨跌幅度

图表：2013-2018年年末国家外汇储备

图表：2013-2018年财政收入

图表：2013-2018年粮食产量

图表：2013-2018年工业增加值

图表：2015年主要工业产品产量及其增长速度

图表：2016年1-5月规模以上工业企业实现利润及其增长速度

图表：2013-2018年建筑业增加值

图表：2013-2018年全社会固定资产投资

图表：2015年分行业城镇固定资产投资及其增长速度

图表：2015年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2015年房地产开发和销售主要指标完成情况

图表：2013-2018年社会消费品零售总额

图表：2015年货物进出口总额及其增长速度

图表：2015年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表：2015年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表：2015年对主要国家和地区货物进出口额及其增长速度

图表：2013-2018年货物进出口总额

图表：2015年分行业外商直接投资及其增长速度

图表：2015年各种运输方式完成货物运输量及其增长速度

图表：2015年各种运输方式完成旅客运输量及其增长速度

图表：2013-2018年年末电话用户数

图表：2015年全部金融机构本外币存贷款及其增长速度

图表：2013-2018年城乡居民人民币储蓄存款余额

图表：2013-2018年普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数

图表：2015年人口数及其构成

图表：2013-2018年农村居民人均纯收入

图表：2013-2018年城镇居民人均可支配收入

图表：2015年以来我国GDP增速走势

图表：2015年以来我国CPI&PPI走势图

(GYWW)

图表详见正文

特别说明：观研天下所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/344327344327.html>